

» di **Corrado Sforza Fogliani***

La lente sulla casa

Se il lastrico solare è in comune

L'articolo 1126 codice civile stabilisce, in tema di lastrici solari (cioè, di superfici piane orizzontali di copertura dell'edificio), che quando l'uso di essi o di parte di essi non sia comune a tutti i condòmini, quelli che ne abbiano l'uso esclusivo siano tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni; «gli altri due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o

della porzione di piano di ciascuno». Si pone il problema di come applicare tale criterio, se il lastrico serve da copertura non solo alle unità immobiliari di proprietà esclusiva ma anche alle parti condominiali. La Cassazione, con ordinanza n. 11484 del 10.5.17, ha precisato che il predetto articolo 1126, allorché pone l'obbligo di partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, a carico di «tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve», fa riferimento ai soli condòmini che siano anche proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico ed alle quali esso funge da copertura». Con la conseguenza che «restano esclusi gli altri condòmini alle cui porzioni individuali il lastrico stesso non sia sovrapposto, indipendentemente dall'esistenza, nella co-

lonna d'aria ad esso sottostante, di parti comuni».

L'obbligo di partecipare alla ripartizione dei due terzi della spesa non deriva infatti «dalla sola, generica, qualità di partecipante del condominio, ma dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante» al lastrico oggetto di riparazione. È inevitabile - osserva la Corte - che il lastrico di uso esclusivo copra «una o più parti che siano comuni a tutti i condòmini, e non solo a quelli della rispettiva ala del fabbricato, come, ad esempio, il suolo su cui sorge l'edificio, la facciata, le fondazioni, ma se bastasse ciò per chiamare a concorrere alle spese del bene di copertura tutti i condòmini, l'articolo 1126 codice civile, non avrebbe alcuna pratica applicazione».

**Presidente*

*Centro studi **Confedilizia***

@SforzaFogliani

